

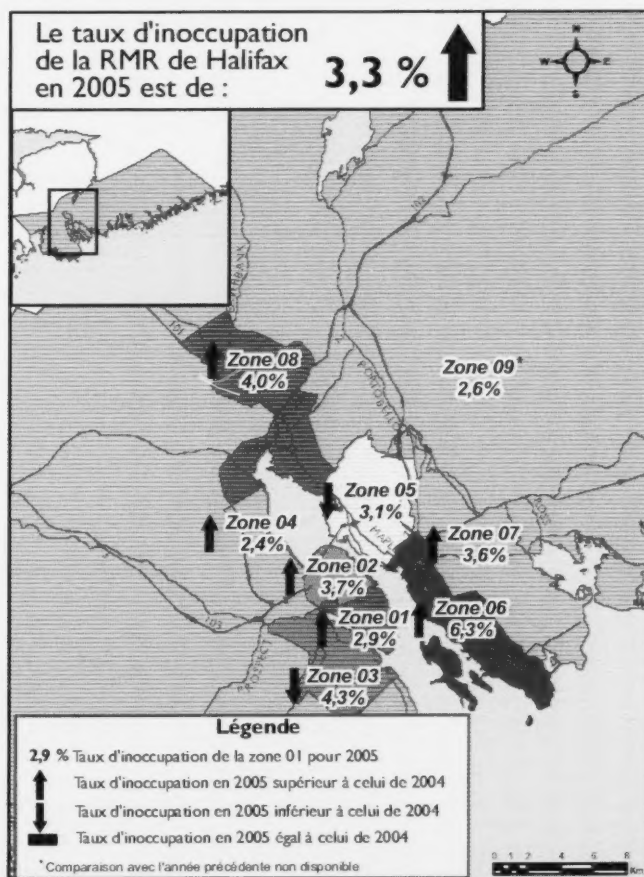


# APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE HALIFAX  
OCTOBRE 2005

## Le marché a continué de se détendre en 2005

Au cours de la dernière année, le marché locatif a continué de se détendre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax. De 2,9 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements est monté à 3,3 % en 2005. Le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a augmenté que de 2 %, passant de 747 à 762 \$. Au moment de l'enquête, réalisée au début d'octobre, 1 226 appartements étaient vacants, et plusieurs centaines d'autres étaient disponibles pour la location, leurs occupants ayant donné un avis de déménagement.



## SOMMAIRE

### Analyse

- 1 Le marché a continué de se détendre en 2005
- 2 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise
- 3 Le repli de la demande fait croître le taux d'inoccupation et limite la hausse des loyers
- 4 Survol des sous-marchés
- 5 Le point sur la disponibilité des logements
- 6 Perspectives du marché locatif pour 2006

## TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

# Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de

logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour

que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'

Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

# Le repli de la demande fait croître le taux d'inoccupation et limite la hausse des loyers

Depuis un an, le marché locatif s'est détendu dans la région métropolitaine de Halifax, la progression de la demande ayant ralenti plus brusquement que la construction de logements destinés à la location. L'affaïssement du marché de l'emploi a amoindri le nombre de jeunes emménageant en appartement, et la baisse des taux hypothécaires à long terme a intensifié le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires. En contrepartie, il s'est achevé moins d'appartements l'an dernier, ce qui a freiné la multiplication des logements vacants ou disponibles.

Au cours des douze derniers mois, la conjoncture favorable à la possession d'un logement a continué de séduire de nombreux ménages locataires. La grande vitalité de l'emploi à plein temps et la forte croissance du revenu en 2004 se sont traduites cette année par une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant, que la baisse inattendue des taux hypothécaires à long terme est venue intensifier. Les prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans sont les plus populaires auprès des accédants à la propriété. Depuis un an, leurs taux ont diminué de trois quarts de point, ce qui a encouragé davantage de ménages locataires à faire l'acquisition d'un logement. Les acheteurs potentiels ont également

bénéficié du fait que le marché de la revente s'est rééquilibré peu à peu durant la dernière année, après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, de 2002 à 2004.

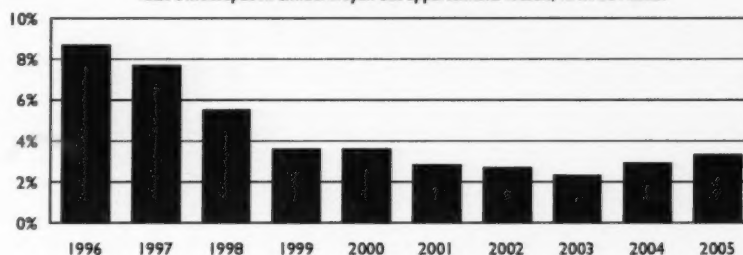
Le facteur qui a le plus contribué à l'équilibre du marché de la revente est l'essor de l'offre. En moyenne, les acheteurs éventuels pouvaient choisir parmi au moins 700 habitations de plus que l'an dernier, une hausse de 40 %. Même si cette offre supplémentaire comprenait beaucoup de maisons destinées davantage à des propriétaires désireux de passer à une habitation d'un cran supérieur, elle comptait aussi des unités de prix plus modeste, comme des maisons en rangée et des copropriétés bon marché situées pour la plupart à

Dartmouth. De ce fait, une bonne part de l'importante demande de logements pour accédants à la propriété a pu être satisfaite, et le nombre de ménages souhaitant libérer leur appartement locatif pour emménager dans leur propre habitation a augmenté. Voilà pourquoi le taux d'inoccupation s'est accru de près d'un point dans la catégorie des appartements loués plus de 850 \$ par mois – logements les plus susceptibles d'être occupés par des ménages qui ont les moyens financiers d'envisager l'accession à la propriété quand la conjoncture y est propice.

En examinant la situation des traditionnels nouveaux demandeurs de logements locatifs, on a constaté que l'étonnante faiblesse du marché de l'emploi chez les jeunes avait ralenti la formation de ménages dans ce segment démographique des plus déterminants pour la demande d'unités locatives. Entre 2002 et 2004, époque où le marché du travail dans son ensemble se resserrait considérablement, il s'est créé plus de 4 500 postes destinés à des jeunes. Cependant, au cours des neuf premiers mois de 2005, plus de 600 pertes d'emplois ont été enregistrées chez les 15 à 24 ans dans la région. Bien que ce groupe d'âge ne recoupe qu'en partie celui des 18 à 30 ans, où l'on retrouve

## Le taux d'inoccupation monte à 3,3%, mais il demeure assez bas

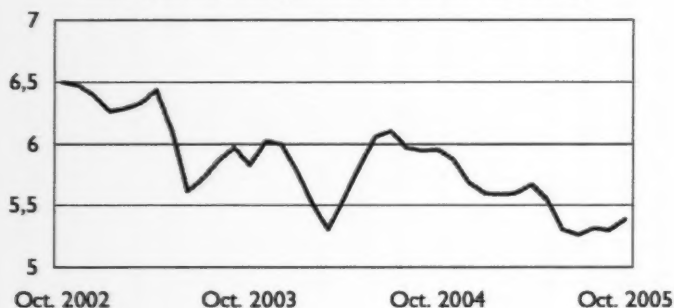
Taux d'inoccupation annuel moyen des appartements locatifs, RMR de Halifax



Source : SCHL

## Les taux hypothécaires ont été bas

Taux moyen des prêts hypothécaires à taux fixe de 5 ans (%)

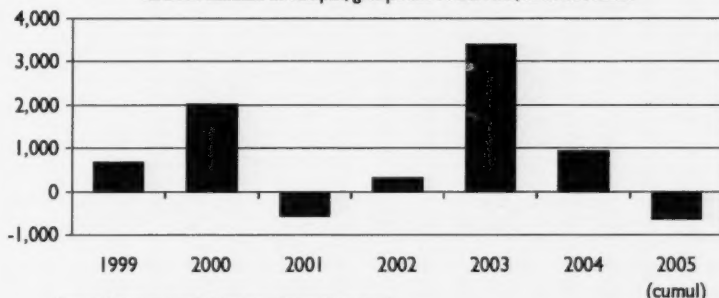


Source : Statistique Canada



## Les pertes d'emplois chez les jeunes freinent la demande de logements locatifs

Variation annuelle de l'emploi, groupe des 15 à 24 ans, RMR de Halifax



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

les personnes les plus susceptibles de louer un logement, il renseigne assez bien sur la conjoncture du marché de l'emploi pour les jeunes ménages.

Dans de telles conditions, les jeunes ont été de moins en moins nombreux à acquérir l'indépendance financière qu'il leur fallait pour quitter le foyer familial et louer un appartement. En outre, la conjoncture n'a eu rien d'attrayant pour les jeunes de l'extérieur qui envisageaient de migrer dans la région métropolitaine de Halifax. Cette dernière attire habituellement deux types de jeunes locataires : de futurs étudiants venus principalement du Canada atlantique, de l'Ontario et, de plus en plus, de l'étranger pour étudier dans une des universités de la région; et de jeunes diplômés ou travailleurs de l'Atlantique attirés par la diversité relative des emplois dans la plus grande ville de ce coin de pays. Inversement, la plupart

des jeunes membres de la population active qui quittent l'agglomération vont en Ontario, en Alberta ou en Colombie-Britannique, où le marché du travail est généralement plus fertile. En général, beaucoup des jeunes migrants qui viennent à Halifax à la recherche d'un emploi sont originaires de Terre-Neuve. Toutefois, depuis quelques années, leur afflux a fortement diminué, car l'extraction pétrolière au large des côtes a stimulé la croissance du marché de l'emploi à St. John's et incité plus de jeunes à y rester. En même temps, l'effervescence des marchés du travail en Alberta, province riche en pétrole, et en Colombie-Britannique, où l'on se prépare à la tenue des Jeux olympiques d'hiver de 2010, a probablement séduit un nombre grandissant de jeunes locataires haligonien au cours des douze derniers mois.

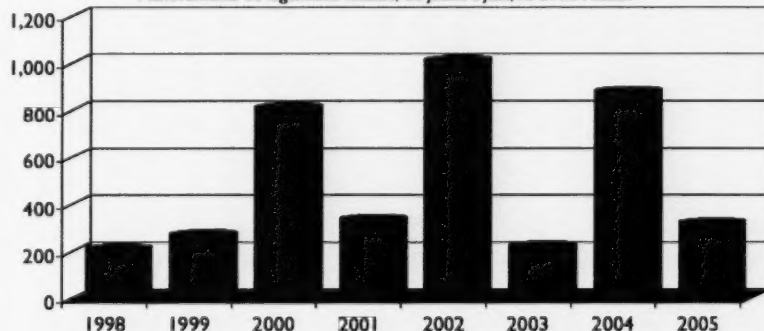
En conséquence, la demande de logements locatifs chez les jeunes travailleurs a chuté cette année. Qui plus est, les universités de la région signalent un plafonnement des inscriptions, après la vague produite en 2003 et 2004 par la double cohorte de finissants des écoles secondaires en Ontario. Ce plafonnement a sans aucun doute contribué à l'important affaiblissement du marché locatif observé durant la dernière année dans la péninsule de Halifax. Les taux d'inoccupation dans les parties Sud et Nord de la péninsule ont augmenté en moyenne de 1,7 point depuis octobre 2004; il s'agit des plus fortes hausses à être enregistrées parmi les neuf sous-marchés de l'agglomération.

Depuis l'an passé, le volume des achèvements de logements locatifs s'est beaucoup amenuisé au fil des mois. Cela a permis de limiter la progression du nombre total d'appartements vacants dans un contexte où il y a relâchement de la demande. En 2004, les mises en chantier d'unités locatives ont été de 41 % moins nombreuses qu'en 2003, si bien que les achèvements ont suivi une tendance comparable cette année. Pour qu'un appartement puisse être inclus dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs, il doit avoir été achevé au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet de l'année en cours. Ce délai de trois mois sert à obtenir un taux d'écoulement acceptable avant la réalisation de l'enquête, qui a lieu au début d'octobre. Entre le 1<sup>er</sup> juillet 2004 et le 30 juin 2005, seulement 320 appartements ont été achevés, comparativement à 877 durant la période de douze mois précédente. Cette expansion plus modeste du parc locatif a probablement empêché le taux d'inoccupation de subir une augmentation plus considérable cette année.

Le tassement de la demande a freiné la progression des loyers. De 747 \$ en octobre 2004, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres (catégorie repère) ne s'est accru que de 2,0 % pour atteindre 762 \$ en

## Il s'est ajouté moins d'appartements neufs au parc locatif

Achèvements de logements locatifs, de juillet à juin, RMR de Halifax



Source : SCHL

octobre 2005. Il s'agit d'une croissance plus faible que l'inflation locale, dont le taux s'est établi à près de 4 %, et nettement inférieure à celle de 7 % qu'a connue le prix moyen des maisons durant la même période. De toute évidence, l'essoufflement du marché locatif a atténué l'ascension des loyers, et les propriétaires-bailleurs qui envisageaient de compenser la hausse de leurs coûts de fonctionnement (impôt foncier, gestion, publicité, chauffage) en refilant la différence à leurs locataires ont eu plus de mal à le faire. Dans l'agglomération de Halifax, 85 % des 37 302 appartements qui composent l'univers locatif (immeubles d'au moins trois unités) comptent une ou deux chambres. C'est pourquoi les augmentations de 2,3 et 2,0 % constatées respectivement dans ces deux catégories de logement ont suffi à contrebalancer le léger repli du loyer moyen des studios et la baisse de 6,7 % observée dans le cas des appartements d'au moins trois chambres.

C'est dans les gros immeubles locatifs que les taux d'inoccupation ont crû le plus cette année. Depuis octobre 2004, le pourcentage d'unités vacantes est passé de 1,3 à 3,0 % dans les ensembles de 100 logements ou plus. Nul doute que cela a contribué à la régression des loyers moyens des appartements de une et deux chambres dans ces grands immeubles. Si ce phénomène est digne de mention, c'est parce que dans toutes les autres catégories d'immeubles les loyers des logements de une ou deux chambres ont évolué à la hausse, bien que dans des proportions diverses. Quoi qu'il en soit, les immeubles comptant au moins 50 appartements ont des taux d'inoccupation plus bas que les autres, et les loyers sont généralement plus chers dans les gros ensembles que dans les petits. Dans une certaine mesure, ces constats témoignent probablement du fait que les immeubles de grande taille sont situés dans des zones affichant des taux d'inoccupation relativement faibles et des loyers élevés, comme dans la péninsule de

Halifax et dans le quartier Clayton Park.

L'analyse des résultats de l'enquête révèle aussi quelques faits intéressants en regard de l'âge des immeubles. Dans les vieux ensembles, les hausses de taux d'inoccupation ont été chose courante. Dans les immeubles récents, non seulement la proportion d'appartements vacants était moins considérable, mais elle a même diminué dans la catégorie des immeubles achevés au cours des cinq dernières années. Ce qui retient l'attention plus particulièrement, c'est que dans les immeubles âgés de moins de cinq ans les loyers mensuels moyens ont fléchi pour chaque type de logements cette année. Malgré leur recul, ces loyers restent néanmoins d'environ 30 % plus élevés que le loyer moyen du marché. Ce pourcentage représente donc visiblement le supplément que les locataires sont prêts à payer pour bénéficier des caractéristiques et avantages d'un immeuble neuf : finition de grande qualité, logements spacieux, stationnement souterrain, chauffage compris dans le loyer (une option attrayante ces temps-ci).

Enfin, examiner les taux d'inoccupation par fourchette de loyers et leurs variations depuis un an a permis de définir avec plus de précision les tendances que suit le marché locatif dans l'agglomération de Halifax. Le taux d'inoccupation des appartements loués plus de 850 \$ par mois a progressé de près d'un point. Vu que la proportion de logements vacants a diminué dans les immeubles récents (où les loyers sont généralement plus élevés, comme nous venons de le démontrer), il s'agit peut-être d'un phénomène géographique lié au relâchement du marché dans la péninsule, où la proximité des universités et du quartier des affaires fait en sorte que les loyers sont assez chers. Dans le cas des appartements loués entre 500 et 750 \$, les taux d'inoccupation se sont à peine repliés au cours de la dernière année, révélant ainsi que la demande d'appartements

plutôt bon marché est demeurée passablement stable. Ici également, il se peut que le lieu ait eu une incidence, puisque les taux d'inoccupation ont fléchi dans le Sud de la partie continentale et dans le Nord de Dartmouth, où les appartements à loyer abordable sont relativement nombreux.

Le plus intéressant des constats est peut-être que le taux d'inoccupation des appartements loués entre 750 et 850 \$ par mois a bondi de 1,8 à 4,6 % depuis octobre 2004. Bien que cette augmentation soit probablement attribuable en partie au mouvement d'accession à la propriété, il est à noter qu'un versement mensuel de 800 \$ suffit à peine à payer les frais de possession relatifs au logement le plus modeste de l'agglomération, et c'est sans compter l'impôt foncier, les frais de chauffage et les charges de copropriété. Il est donc possible que la montée du taux d'inoccupation dans cette fourchette de loyers ait été causée principalement par des locataires ayant voulu passer à un appartement d'un cran supérieur ou, au contraire, à un logement moins cher en raison peut-être des hausses de loyers.

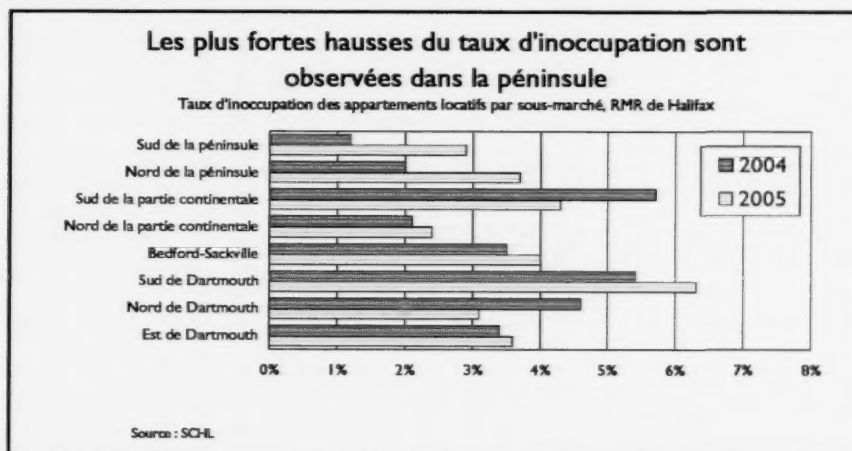
## Survol des sous-marchés

C'est de façon assez généralisée que le marché locatif s'est détendu en 2005 dans l'agglomération de Halifax. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans six des neuf sous-marchés de la région, et les loyers moyens ont progressé dans des proportions inférieures au taux d'inflation local dans toutes les zones, sauf trois.

### Sud de la péninsule

Pour la première fois, le taux d'inoccupation le plus bas de l'agglomération est observé ailleurs que dans le Sud de la péninsule. Ce sous-marché continue toutefois d'afficher le loyer moyen le plus élevé. De 1,2 % l'an dernier, la proportion d'appartements vacants est montée à 2,9 % cette année, et des hausses ont été enregistrées dans chacune des catégories d'immeubles établies selon le nombre d'unités qu'ils contiennent. Dans cette zone, où sont situées plusieurs des universités de la région, le plafonnement des inscriptions d'étudiants a atténué l'effet d'un important stimulant de la demande. En outre, avec le ralentissement des activités de prospection au large des côtes, de plus en plus de personnes venues travailler temporairement dans ce domaine ont quitté Halifax. Bon nombre de ces travailleurs occupaient un logement locatif dans le Sud de la péninsule. Depuis octobre 2004, les loyers moyens des appartements de une et deux chambres se sont accrus d'environ 2 %, et les unités de deux chambres se louent maintenant 1 071 \$ par mois en moyenne. Le loyer mensuel moyen des studios a quelque peu fléchi, alors que celui des logements comptant au moins trois chambres a chuté de presque 200 \$, passant de 1 566 à 1 376 \$.

Du côté de l'offre, la construction d'une résidence à l'université Dalhousie et la conversion d'anciens bâtiments résidentiels en logements pour étudiants ont accru considérablement la capacité d'accueil



du marché locatif dans cette zone. Par surcroît, le parc locatif a connu une expansion de plus de 150 unités grâce à l'achèvement de nouveaux ensembles locatifs (Garden Crest, Hillside Apartments et Chapter House). Toutefois, 151 appartements locatifs ont été convertis en copropriétés au complexe Bishop's Landing, ce qui est venu contrebalancer les ajouts. Au chapitre des transactions, Spring Garden Terrace a changé de propriétaire en 2005, Killam Properties ayant fait l'acquisition de cet immeuble de 201 logements situé sur le chemin Spring Garden.

### Nord de la péninsule

Le taux d'inoccupation a augmenté plus fortement dans le Nord de la péninsule que dans tout autre sous-marché de la région, exception faite du Sud de la péninsule, où la hausse s'est également chiffrée à 1,7 point. De 2,0 % l'an dernier, la proportion d'appartements vacants est passée à 3,7 % cette année. La montée en flèche du taux d'inoccupation dans les immeubles comptant au moins 100 logements a été contrebalancée en partie par le repli des taux dans les immeubles de taille plus petite. Le loyer mensuel moyen des appartements a connu une progression modeste. Par exemple, celui des unités de deux chambres a crû de 1,8 % pour atteindre 789 \$. Une chose est sûre,

l'acquisition des 520 logements du complexe Causeway Bay par TransGlobe en novembre a eu une incidence déterminante dans cette zone, sans compter les 198 unités du complexe Quinpool Court qui sont passées aux mains de Killam Properties plus tôt dans l'année.

### Sud de la partie continentale

De 5,7 % en octobre 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans le Sud de la partie continentale est descendu à 4,3 % en octobre 2005, contrant ainsi la tendance régionale. Dans cette zone, la proportion de logements vacants est beaucoup moins élevée dans les immeubles de 50 à 99 logements que dans les ensembles de plus petite taille. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a grimpé de 3,6 %, alors que celui des logements de deux chambres est demeuré à peu près inchangé, s'établissant à 646 \$. Il se peut que le resserrement du marché locatif dans le Sud de la péninsule s'explique, dans une certaine mesure, par l'hypothèse selon laquelle de nombreux locataires habitant ce secteur ne sont point considérés comme susceptibles d'accéder à la propriété.

### Nord de la partie continentale

Le plus grand sous-marché locatif de l'agglomération affiche maintenant la



plus faible proportion de logements vacants, soit 2,4 %. L'an dernier, 2,1 % des appartements situés dans le Nord de la partie continentale étaient inoccupés. Les taux d'inoccupation des logements de une, deux et trois chambres ou plus ont légèrement augmenté, mais ils sont restés inférieurs à 3 %. Le pourcentage le plus faible a été observé dans la catégorie des unités de une chambre (1,8 %). Dans les immeubles d'au moins 50 appartements, les taux d'inoccupation ont fléchi quelque peu depuis octobre 2004; ils y sont par ailleurs moins élevés que dans les ensembles plus petits. Bien des gens considèrent que cette zone, dans laquelle on retrouve une bonne proportion de logements relativement neufs et spacieux ainsi qu'un large éventail de services commerciaux et récréatifs, offre un excellent rapport qualité prix aux locataires, surtout compte tenu de l'abordabilité relative des loyers par comparaison à ceux pratiqués dans la péninsule. En 2005, les loyers moyens ont crû dans toutes les catégories d'appartements, sauf dans celle des trois chambres et plus. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a progressé de 2,5 % pour atteindre 612 \$, et celui des appartements comptant deux chambres, de 2,0 % pour se hisser à 765 \$. Plusieurs ensembles situés dans le Nord de la partie continentale ont changé de propriétaire en 2005; Killam Properties, par exemple, a acheté environ 300 logements. En outre, quelques habitations locatives ont été

converties en copropriétés tout près de l'avenue Main. Bien que le quartier Clayton Park West soit maintenant presque entièrement bâti, il se construit encore des immeubles locatifs près de Greenpark Close et, quoique dans une moindre mesure, dans le secteur Bedford South.

### Nord de Dartmouth

Cette année, le plus important recul du taux d'inoccupation dans la région a été enregistré dans le Nord de Dartmouth. La proportion d'appartements vacants, qui avait atteint 4,6 % en octobre 2004, ne s'élevait plus qu'à 3,1 % douze mois plus tard, soit tout près du niveau observé dans le Sud de la péninsule (2,9 %). La progression du loyer moyen a été plus forte que la moyenne; elle s'est chiffrée à 2,8 % dans la catégorie des appartements de une chambre et à rien de moins que 4,6 % dans celle des logements de deux chambres. La hausse des loyers dans cette zone peut s'expliquer en partie par la multitude de logements qui y ont été rénovés, ce qui comprend bon nombre des 700 appartements de Bell Enterprises qui viennent de passer aux mains de TransGlobe. Le resserrement du marché locatif dans le Nord de Dartmouth, un peu comme dans le Sud de la partie continentale, tient probablement au fait que pour beaucoup de locataires vivant dans ce quartier les chances d'accéder à la

propriété sont maigres malgré la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires.

### Sud de Dartmouth

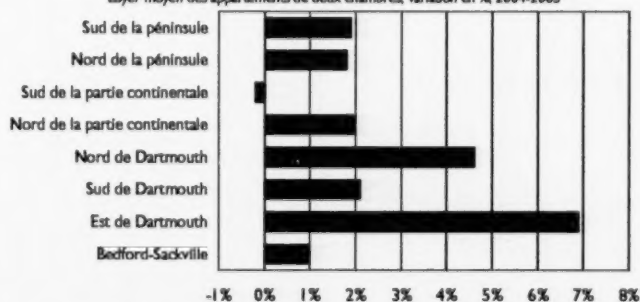
Dans le Sud de Dartmouth, le taux d'inoccupation est passé de 5,4 %, en octobre 2004, à 6,3 %, un sommet inégalé dans la région cette année. Les loyers moyens ont augmenté modérément par rapport à l'an dernier : dans le cas des appartements de une chambre, la hausse dépasse quelque peu le cap des 4 %, tandis que du côté des logements de deux chambres, le loyer mensuel moyen a crû d'un peu plus de 2 %, montant de 611 à 624 \$. L'événement marquant de l'année dans cette zone est sans contredit l'acquisition des biens immeubles de Maplehurst, qui comprennent 522 ou 23 % des appartements constituant l'univers locatif du Sud de Dartmouth.

### Est de Dartmouth

Si le taux d'inoccupation a peu changé dans l'Est de Dartmouth en 2005, on ne peut en dire autant des loyers. La proportion de logements vacants dans cette zone a augmenté d'à peine 0,2 point, passant de 3,4 à 3,6 %. Par contre, le loyer moyen s'y est accru plus vivement que dans tout autre secteur de la ville. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a gagné 5,2 %, alors que celui des appartements de deux chambres s'est alourdi de presque 7 % pour atteindre 665 \$ en 2005, après s'être établi à 622 \$ en 2004. La forte hausse des loyers dans l'Est de Dartmouth cette année est peut-être indirectement liée aux importants volumes de construction, qui ont par ailleurs fait monter la valeur moyenne des maisons. Même si cette zone est l'une des plus petites de l'agglomération, elle s'apprête à connaître une croissance notable grâce à la réalisation du projet Russell Lake West.

### Les hausses de loyers ont été inférieures au taux d'inflation dans la plupart des zones

Loyer moyen des appartements de deux chambres, variation en %, 2004-2005



Source : SCBL

## Bedford et Sackville

Le marché locatif s'est détendu en 2005 à Bedford et Sackville, comme en témoignent le léger accroissement du taux d'inoccupation et la modeste progression des loyers. La proportion de logements vacants dans cette zone

est passée de 3,5 %, en 2004, à 4,0 %, cette année, et le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, de 723 à 730 \$, ce qui représente un gain de 1,0 %.

## Reste de la RMR (périphérie)

Dans les secteurs environnants de la région métropolitaine, 2,6 % des logements locatifs étaient inoccupés cette année au moment de l'enquête, et les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 651 \$ par mois, soit 3,5 % plus cher qu'un an auparavant.

## Le point sur la disponibilité des logements

Les taux de disponibilité des appartements n'ont augmenté que légèrement en 2005, la proportion moyenne étant passée de 3,9 à 4,1 % depuis l'an dernier. En général, les taux de disponibilité enregistrés dans les différents sous-marchés de l'agglomération se situent à moins d'un point environ des taux d'inoccupation correspondants. Autrement dit, si dans une zone en particulier le taux d'inoccupation est bas, le taux de disponibilité l'est également. Cependant, la hausse de 0,2 point qu'a subie le taux de disponibilité au cours de la dernière année est proportionnellement plus modérée que celle de 0,4 point affichée par le

taux d'inoccupation. Comme il n'existe à peu près pas de données historiques qui permettraient d'effectuer une analyse, il est difficile d'interpréter cet écart. Ce dernier pourrait être lié à la qualité et au charme des appartements qui se libèrent. En effet, peut-être que les logements peu attrayants aux yeux d'éventuels locataires restent inoccupés et que les unités intéressantes se louent avant même le départ de l'occupant ayant donné un avis de déménagement, de sorte que l'appartement ne devient pas vacant. Cela explique peut-être en partie le bond du taux d'inoccupation des appartements loués entre 750 et 849 \$ par mois et la baisse du taux

d'inoccupation dans les immeubles de moins de cinq ans. Et peut-être aussi que les unités récentes occupées par des ménages ayant décidé d'accéder à la propriété ont vite été louées par des locataires qui souhaitent s'offrir un appartement d'un cran supérieur.

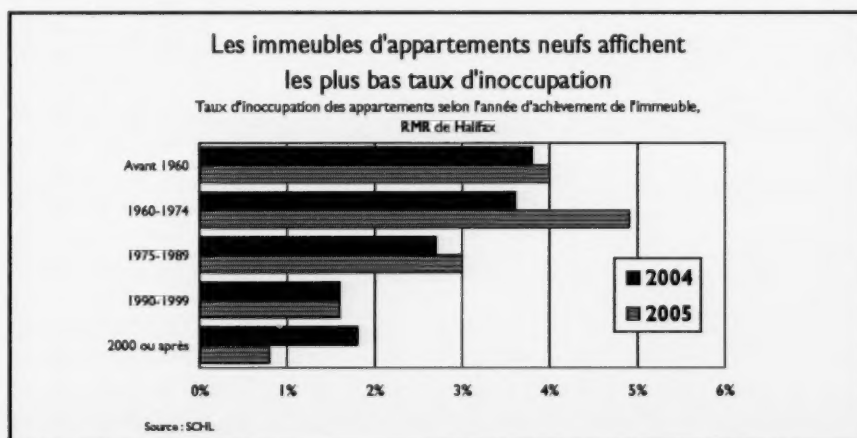
Dans la péninsule de Halifax, le taux de disponibilité s'est élevé d'environ deux points en 2005, tout comme le taux d'inoccupation. La recherche d'un appartement locatif y a donc été beaucoup moins ardue cette année qu'au cours des dix années précédentes.

## Perspectives du marché locatif pour 2006

Le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax continuera d'augmenter au cours de l'année à venir, pour atteindre 3,6 %. Malgré la détente soutenue du marché locatif, la croissance du loyer moyen devrait s'accélérer et se chiffrer à 4 % l'an prochain. Comme le marché de l'emploi n'est pas censé s'améliorer pour les jeunes – une clientèle déterminante –, ceux-ci seront moins nombreux à former de nouveaux ménages ou à migrer dans la région, ce qui va nuire à la demande de logements locatifs. En outre, le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires devrait rester passablement intense durant la prochaine année. Même si les taux hypothécaires à cinq ans se relèvent, ils demeureront très bas par

comparaison aux normes historiques. De plus, les inscriptions de logements à vendre continueront vraisemblablement de se multiplier, si bien que les éventuels accédants à la propriété disposeront d'un choix plus

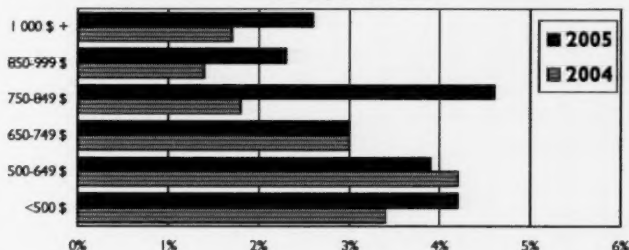
vaste. Bref, les facteurs ayant contribué à l'affaiblissement de la demande d'appartements locatifs cette année risquent peu de devenir soudainement très favorables en 2006.





### Bond du taux d'inoccupation dans la fourchette de 750-849 \$

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, selon la fourchette de loyers mensuels, RMR de Halifax



Source : SCHL

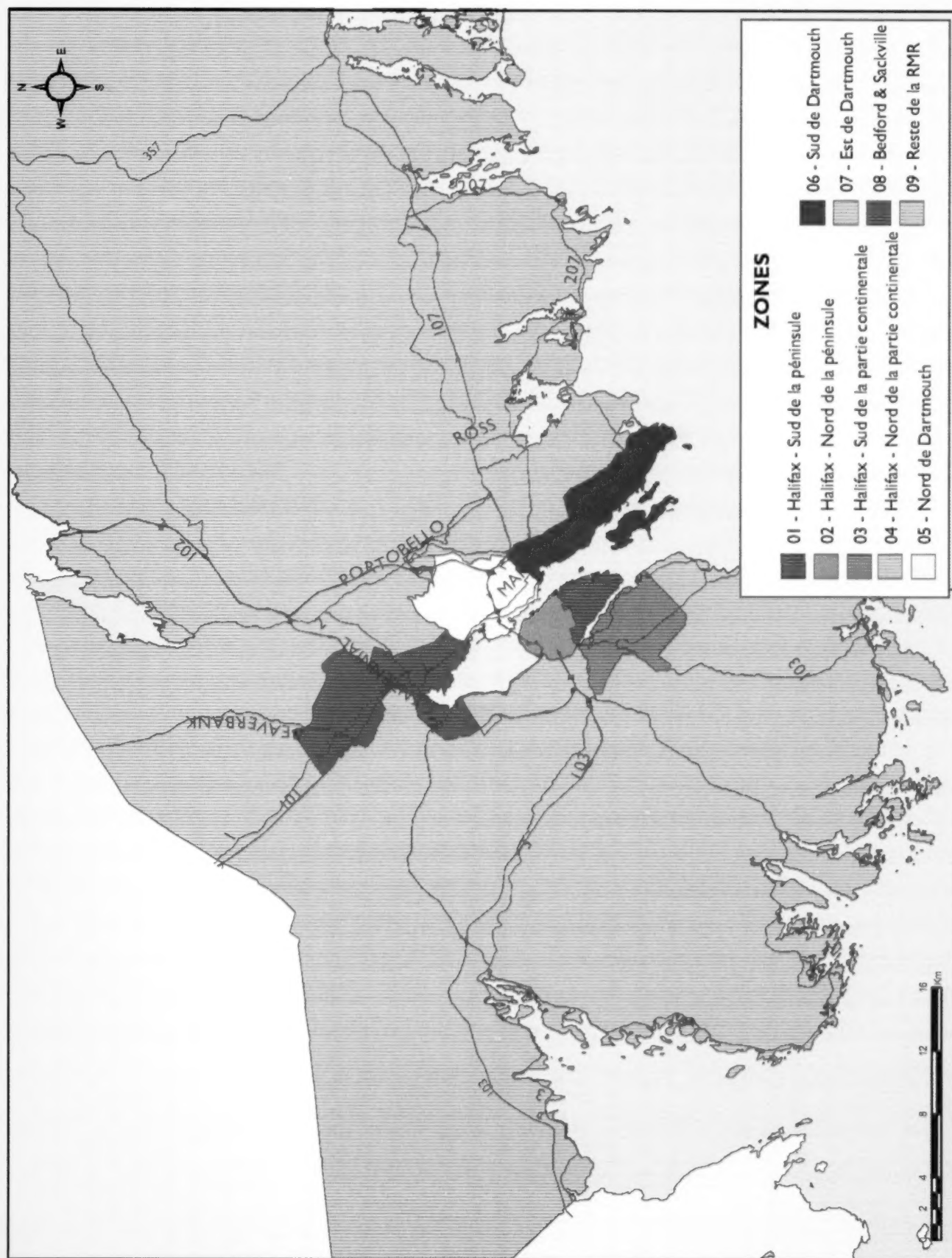
On prévoit pour 2006 une forte remontée des achèvements de logements locatifs. Entre le 1<sup>er</sup> juillet et la fin d'octobre 2005, il s'est achevé 174 unités locatives. En novembre, 783 appartements locatifs étaient en construction : 398 d'entre eux devraient être terminés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et s'ajouter ainsi à l'univers de la prochaine enquête, et les 385 autres seront probablement achevés dans la seconde moitié de l'année. Ils se répartissent comme suit : 345 dans la péninsule de Halifax, 220 dans le Nord de la partie continentale et 218 à Dartmouth.

Le loyer moyen devrait progresser dans une proportion supérieure au taux d'inflation, car les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser l'élévation de leurs coûts de fonctionnement en refilant la différence à leurs locataires. Les évaluations foncières augmenteront l'an prochain encore, les coûts de chauffage resteront élevés, et il se peut qu'un accroissement des dépenses de publicité soit nécessaire pour attirer de futurs locataires étant donné l'essoufflement du marché. Voilà pourquoi les propriétaires seront tentés de majorer les loyers en conséquence, d'autant plus que les hausses n'ont pas été considérables cette année.

Les mises en chantier de logements locatifs devraient demeurer assez nombreuses durant l'année à venir. Selon les estimations, 655 appartements locatifs seront

commencés en 2006, en plus des 210 autres dont la construction est censée être entamée en novembre ou décembre 2005. Près de la moitié seront situés dans la péninsule de Halifax, environ 30 %, dans le Nord de la partie continentale, et le reste, à Dartmouth, principalement dans le secteur de Russell Lake West.

Outre cette croissance régulière de l'offre de logements locatifs neufs, nous devrions continuer d'enregistrer de multiples mises en chantier de logements en copropriété, surtout dans la péninsule de Halifax. Étant donné que bon nombre de ces nouveaux appartements (qu'ils soient offerts en location ou occupés par leur propriétaire) seront de qualité comparable, le marché de la location et celui de la vente se disputeront de plus en plus la même clientèle. Cela pourrait poser quelques problèmes aux promoteurs de logements locatifs et aux propriétaires d'immeubles locatifs existants dans des secteurs comme celui de la péninsule et de Clayton Park, ainsi que contribuer au ralentissement attendu du marché locatif en 2006. On prévoit que le marché se resserra après 2006, à mesure que la formation de ménages s'accroîtra, que la tendance aux ménages de petite taille se maintiendra et que la hausse des taux hypothécaires rendra moins abordables les frais de possession d'une habitation.



DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	<b>Halifax - Sud de la péninsule.</b> La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	<b>Halifax - Nord de la péninsule.</b> Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	<b>Halifax - Sud de la partie continentale.</b> Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	<b>Halifax - Nord de la partie continentale.</b> Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
<b>Zones 1-4</b>	<b>Ville de Halifax</b>
Zone 5	<b>Nord de Dartmouth.</b> Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	<b>Sud de Dartmouth.</b> Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	<b>Est de Dartmouth.</b> Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
<b>Zones 5-7</b>	<b>Ville de Dartmouth</b>
Zone 8	<b>Bedford et Sackville.</b> Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber, au nord par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est par la route 7 et le boulevard Akerley, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	<b>Reste de la RMR.</b> Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
<b>Zones 8-9</b>	<b>Périphérie</b>
<b>Zones 1-9</b>	<b>RMR de Halifax</b>

#### Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'occupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.



## **Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif***

### **Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif***

#### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

### **Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif***

#### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### **Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

#### **Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée**  
selon la zone et le nombre de chambres  
**RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	3,2	1,8	0,6	3,1	0,7	3,1	1,7	3,1	1,2	2,9
Nord de la péninsule	2,2	3,7	1,5	2,2	2,0	4,9	3,7	2,7	2,0	3,7
Sud de la partie continentale	**	**	3,2	2,8	7,4	5,2	**	**	5,7	4,3
Nord de la partie continentale	1,6	0,7	1,4	1,8	2,4	2,7	2,6	2,8	2,1	2,4
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,8	2,0	1,3	2,5	2,5	3,6	3,1	3,2	2,1	3,0
Nord de Dartmouth	7,5	7,8	3,9	3,2	5,1	2,7	**	1,4	4,6	3,1
Sud de Dartmouth	**	12,3	3,5	4,5	7,5	7,4	3,4	6,8	5,4	6,3
Est de Dartmouth	0,0	0,0	2,6	5,2	3,5	3,0	5,7	4,9	3,4	3,6
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	6,9	7,9	3,7	3,6	5,3	3,8	3,5	4,6	4,6	3,9
Bedford et Sackville	**	**	1,3	2,6	4,2	4,4	3,9	4,4	3,5	4,0
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,3	3,0	**	**	**	2,6
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée**  
selon la zone et le nombre de chambres  
**RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	604	595	755	770	1 051	1 071	1 566	1 376
Nord de la péninsule	510	517	612	625	775	789	**	976
Sud de la partie continentale	**	**	470	487	647	646	**	**
Nord de la partie continentale	537	545	597	612	750	765	956	951
Ville de Halifax (zones 1-4)	574	568	646	661	801	809	1 104	1 023
Nord de Dartmouth	495	470	531	546	648	678	**	**
Sud de Dartmouth	**	447	539	561	611	624	703	715
Est de Dartmouth	**	427	517	544	622	665	**	687
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	483	463	532	549	636	663	698	705
Bedford et Sackville	**	**	579	604	723	730	906	897
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	629	651	**	**
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>560</b>	<b>552</b>	<b>612</b>	<b>626</b>	<b>747</b>	<b>762</b>	<b>1 014</b>	<b>946</b>

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005**  
selon la zone et le nombre de chambres  
**RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Sud de la péninsule	25	1 417	116	3 709	62	2 003	14	455	218	7 583
Nord de la péninsule	17	468	40	1 839	127	2 580	10	390	195	5 277
Sud de la partie continentale	**	**	28	1 011	73	1 394	**	**	115	2 649
Nord de la partie continentale	2	306	54	3 025	149	5 476	28	999	233	9 806
Ville de Halifax (zones 1-4)	45	2 226	238	9 584	412	11 453	66	2 052	760	25 315
Nord de Dartmouth	19	238	94	2 938	71	2 677	3	193	187	6 046
Sud de Dartmouth	7	57	41	906	77	1 044	19	274	143	2 281
Est de Dartmouth	0	29	15	290	25	852	6	123	46	1 294
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	26	324	150	4 134	173	4 573	27	590	376	9 621
Bedford et Sackville	**	**	11	421	59	1 326	10	227	81	2 028
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8	258	**	**	9	338
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>73</b>	<b>2 605</b>	<b>399</b>	<b>14 217</b>	<b>652</b>	<b>17 609</b>	<b>103</b>	<b>2 870</b>	<b>1 226</b>	<b>37 302</b>

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	4,4	2,9	1,3	4,3	1,1	3,6	3,8	3,3	2,0	3,8
Nord de la péninsule	2,6	4,6	2,5	2,9	2,6	5,3	3,7	3,4	2,7	4,3
Sud de la partie continentale	**	**	4,5	3,2	8,4	5,4	**	**	6,8	4,7
Nord de la partie continentale	1,6	1,0	2,1	2,1	3,7	3,7	4,1	4,9	3,2	3,3
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,7	3,0	2,2	3,2	3,5	4,3	4,3	4,5	3,1	3,8
Nord de Dartmouth	8,6	7,8	4,5	4,3	6,1	3,4	**	1,4	5,4	4,0
Sud de Dartmouth	**	14,0	4,8	5,6	9,3	9,1	6,0	7,9	7,1	7,7
Est de Dartmouth	0,0	0,0	2,6	5,2	4,1	3,2	9,4	5,8	4,2	3,8
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	7,8	8,2	4,4	4,6	6,4	4,7	5,8	5,3	5,6	4,8
Bedford et Sackville	**	**	3,2	2,6	5,4	4,6	9,3	4,4	5,3	4,1
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,3	3,4	**	**	**	2,9
<b>Halifax (RMR)</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,6</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>

### 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Halifax (RMR)</b>										
Avant 1960	8,0	5,4	1,4	4,8	5,0	3,3	2,2	2,8	3,8	4,0
1960 à 1974	4,3	3,3	2,5	4,2	4,3	5,6	5,9	6,1	3,6	4,9
1975 à 1989	0,2	1,3	2,3	1,7	3,5	4,2	2,0	4,0	2,7	3,0
1990 à 1999	1,8	0,6	1,4	1,1	1,8	1,9	1,7	2,0	1,6	1,6
2000 ou après	**	**	0,4	0,1	2,1	0,9	3,0	0,5	1,8	0,8
Tous les immeubles	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Halifax (RMR)</b>								
Avant 1960	516	481	560	592	669	712	1 001	926
1960 à 1974	537	542	574	593	683	696	857	844
1975 à 1989	595	598	629	637	729	744	908	956
1990 à 1999	547	558	636	646	780	799	1 046	988
2000 ou après	**	**	867	844	1 072	1 025	1 358	1 134
Tous les immeubles	560	552	612	626	747	762	1 014	946

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet



### 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Halifax (RMR)</b>										
3 à 5 unités	**	**	0,2	4,9	3,4	3,3	2,7	1,3	3,2	3,6
6 à 19 unités	3,0	4,0	3,7	2,6	6,6	6,0	2,5	5,2	5,1	4,5
20 à 49 unités	6,7	5,9	3,4	4,4	3,5	3,8	5,3	7,9	3,8	4,4
50 à 99 unités	1,3	1,7	1,1	1,5	2,1	1,7	2,9	1,7	1,8	1,6
100 unités et +	0,0	0,6	0,9	2,2	2,0	4,6	2,8	1,8	1,3	3,0
Tous les immeubles	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Halifax (RMR)</b>								
3 à 5 unités	**	**	552	588	677	730	1 119	969
6 à 19 unités	512	483	515	538	636	658	765	769
20 à 49 unités	531	523	572	589	706	722	842	848
50 à 99 unités	556	567	621	647	796	824	1 013	1 045
100 unités et +	613	613	719	717	867	837	1 250	1 118
Tous les immeubles	560	552	612	626	747	762	1 014	946

### 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers

#### RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Halifax (RMR)</b>										
Moins de 500 \$	4,2	4,1	3,1	4,4	3,7	3,5	a.l.e.	**	3,4	4,2
500 à 649 \$	3,3	2,8	2,6	3,1	6,0	5,3	8,1	5,6	4,2	3,9
650 à 749 \$	3,2	1,7	1,5	1,8	3,7	3,5	3,1	4,4	3,0	3,0
750 à 849 \$	**	**	0,4	3,7	2,6	4,5	1,6	11,1	1,8	4,6
850 à 999 \$	**	**	0,0	0,5	1,8	2,6	2,1	3,4	1,4	2,3
1000 \$ et +	**	a.l.e.	**	**	0,7	3,7	2,9	1,0	1,7	2,6
Toutes les fourchettes	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logement disponible** : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer** : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

**Immeuble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs** : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant** : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Halifax, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 902 426-4708 ou à l'adresse électronique suivante : [mmerrick@schl-cmhc.gc.ca](mailto:mmerrick@schl-cmhc.gc.ca) .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site  
[www.schl.ca/infomarche/magasin/](http://www.schl.ca/infomarche/magasin/)

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site  
[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

**Nota :** Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.